

02-15-7022/001

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP
OP BIDDIT.BE**

Nr.	Verkoopsvoorwaarden	2025
-----	---------------------	------

Op zeventien maart TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG ga ik, Meester Christian HUYLEBROUCK, notaris met standplaats te Sint-Jans-Molenbeek, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

[...]

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**Contactgegevens van het notariskantoor**

Meester Christian HUYLEBROUCK, Notaris

Louis Mettwielaan 272

1080 Sint-Jans-Molenbeek

e-mail : ch@chnot.be

Tel : 02.669.91.91

Beschrijving van het goed**GEMEENTE KOEKELBERG – tweede afdeling :**

In een flatgebouw (op de bovenverdiepingen) met een garage en een handelszaak (op gelijkvloers), gelegen in de François Hellinckxstraat, 13, op een perceel grond met een voorgevel van zes meter en vijftig centimeter, gekadastreerd volgens titel, sectie B nummer 159/04S3P0000 voor een oppervlakte van twee are en zestig centiares (02a 60ca) en volgens uittreksel uit de kadastrale uittreksel van 03 oktober 2024, sectie B nummer 0159/04P4P0000, voor dezelfde oppervlakte:

1. De kavel “kelder nummer 3” in de kelderverdieping, bestaande uit:

a) In privaatief en uitsluitend eigendom:

de kelder zelf, waarvan de deur is gearceerd op het plan dat is gehecht aan de basisakte waarnaar hieronder wordt verwezen

b) In onverdeeld en gedwongen mede-eigendom :

- negen duizendsten (9/1.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de grond

- twaalfduizendsten (12/1.000sten) van de bijzondere gemeenschappelijke delen van het voorgebouw.

Kadastraal nummer: 0159/04P4P0004

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: Nul euro (0,00 €)

2. De kavel “kelder nummer 4” in de kelderverdieping, bestaande uit:

a) In privaatief en uitsluitend eigendom:

de kelder zelf, waarvan de deur is gearceerd op het plan dat is gehecht aan de basisakte waarnaar hieronder wordt verwezen

b) In onverdeeld en gedwongen mede-eigendom :

- dertienduizendsten (13/1.000sten) van de algemene gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de grond
- zeventienduizendsten (17/1.000sten) van de bijzondere gemeenschappelijke delen van het voorgebouw.

Kadastraal nummer: 0159/04P4P0005

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: Nul euro (0,00 €)

3. De kantoor-werkplaats bekend als “kavel 1” gelegen op de begane grond in het voorgebouw en in het achtergebouw, bestaande uit:

a) In privaatief en uitsluitend eigendom:

- in het voorgebouw: de garage, het kantoor en het watercloset, in beige gearceerd op het plan dat is gehecht aan de basisakte waarnaar hieronder wordt verwezen;
- in het achtergebouw: de werkplaats, in beige gearceerd op het plan dat is gehecht aan de basisakte waarnaar hieronder wordt verwezen.

b) In onverdeeld en gedwongen mede-eigendom :

- vijfhonderdnegen duizendsten (509/1.000èmes) van de algemene gemeenschappelijke delen, inclusief de grond
- driehonderd éénnegentig duizendsten (361/1.000sten) van de bijzondere gemeenschappelijke delen van het voorgebouw.

Kadastraal nummer: 0159/04P4P0006

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend negenhonderd achttien euro (1.918,00 €)

Basisakte

Zoals meer volledig beschreven in de basisakte verleden voor notaris Herman WYERS, te Koekelberg, op 04 februari 2020, overgeschreven op kantoor Rechtszekerheid Brussels 3, op 20 februari 2020, onder het formaliteit 50-T-20/02/2020-02354.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Oorsprong van eigendom

[...]

Instelprijs

De instelprijs bedraagt vijftigduizend euro (50.000,00 €).

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (1.000,00 €). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (1.000,00 €) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 11 mei 2025 om 13 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 19 mei 2025 om 13 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 22 mei 2025 om 11 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, zonder afspraak op woensdag 07 mei 2025 en 14 mei 2025 van 12u30 tot 14u30 en op zaterdag 26 april 2025, 03 mei 2025, 10 mei 2025 en 17 mei 2025 van 12u30 tot 14u30.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

Publiciteit

Publiciteit op www.immoweb.be, www.biddit.be en www.immovlan.be.

Eigendomsoverdracht

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Genot – Gebruik

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom onverhuurd is en dus vrij van gebruik.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is met uitzondering van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de vaststelling van een perimeter van voorkoop “SIMONIS” op het grondgebied van de gemeenten Koekelberg en Sint-Jans-Molenbeek van 16 juni 2022, gepubliceerd op de Belgisch Staatsblad op 19 juli 2022.

In toepassing van artikel 269 van het BWRO zal Meester Christian HUYLEBROUCK, Notaris de intentieverklaring tot overdracht aan de Grondregie betekenen.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden, volgens akte verleden voor notaris Marc BOELAERT, met standplaats te Ganshoren en notaris Hilde KNOPS, met standplaats te Brussels, op 04 februari 2020, bovenvermeld :

« *"L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir l'acte reçu par Maître Léon VERBRIGGEN, ayant résidé à Bruxelles le 2 août 1962. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :*

"In het lastenkohier dat van toepassing was bij de openbare verkoop van voorscheven goed aangehaald in de oorsprong van eigendom, zijnde het proces-verbaal van uitdellijke toewijzing opgemaakt door notaris Delwart voornoemd, de één en twintigste februari negentienhonderd dertig, staat uitdrukkelijk het volgende vermeld, hier letterlijk overgenomen:

"Une expédition de ce cahier des charges est demeurée annexée à un procès-verbal d'adjudication clôturé par le notaire soussigné le cinq août mille neuf cent vingt-sept "
Dit lastenkohier bedingt onder andere volgende voorwaarden, hier letterlijk overgeschreven:

"Clauses et conditions, auxquelles la Commission d'Assistance publique de la Ville de Bruxelles fera ultérieurement procéder, par le ministère d'un notaire, au lieu, jour et heure à fixer, à la vente publique de toutes les propriétés que la dite Commission possède, et dont la désignation sera faite au procès-verbal de l'adjudication."

« Ils (de aankopers) devront se conformer, sans recours contre la venderesse, aux instructions des autorités communales ou autres, quant aux zones de non-bâtisse établies par ces autorités.

Les puits qui seraient creusés sur la limite de deux lots seront mitoyens ».

« TRAVAUX

ART.13 – Tous les acquéreurs, indistinctement, seront tenus de faire à leurs frais, sans pouvoir se faire indemniser de ce chef, tous les travaux qui seraient nécessaires pour assurer l'écoulement des eaux des terrains restant appartenir à la venderesse.

CONSTRUCTIONS, CLOTURES, TALUS

ART.14. – Tous les acquéreurs seront tenus de clôturer leurs terrains de tous côtés par des murs ou autres constructions en maçonnerie. Cette obligation devra être remplie dans le délai d'une année à compter de l'adjudication définitive et ce, sous peine de cinquante francs par chaque jour de retard, au profit de la Commission d'Assistance publique de Bruxelles.

Il est bien entendu que cette pénalité représente la juste indemnité due à la venderesse, du chef de la perte que celle-ci éprouvera par le non-accomplissement de l'obligation de se clôturer.

Les acquéreurs devront se conformer pour la clôture et pour les autres constructions à faire, alignements et nivellements, aux règlements et ordonnances sur les bâtisses et autres dispositions prescrites ou à prescrire par l'autorité compétente. Ils construiront à leurs frais, les murs mitoyens à établir sur la limite des lots ; la moitié de ces frais leur sera restituée par les futurs acquéreurs ou par les propriétaires des terrains joignants, sans garantie de la part de la venderesse et sans que les acquéreurs puissent réclamer, de ce chef, aucune indemnité.

Quant aux murs qui pourraient exister sur les limites des lots, les acquéreurs seront tenus de s'entendre avec les propriétaires de ces murs au sujet des droits de mitoyenneté et ce, sans aucune intervention de la venderesse.

Il est encore entendu que l'avance ou le remboursement à faire par les acquéreurs pour frais d'égouts et de pavage n'impliquera pas l'obligation pour la venderesse ni d'entretenir, ni de faire curer ces aqueducs, ni d'exécuter les réparations nécessaires aux pavages. Cette obligation devra être remplie par les acquéreurs, quand besoin sera, à la première réquisition de l'autorité compétente »." ».

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet. niet te hebben ingeroepen.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in het basisakte bovenvermeld.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat

waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Mede-eigendom

Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94 § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De verkoper verklaart dat er geen syndicus is voor het appartementsgebouw waarvan het goed deel uitmaakt. De ondergetekende notaris heeft bijgevolg de formaliteiten voorgeschreven door artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kunnen vervullen. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek, iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende het recht heeft om een verzoekschrift in te dienen bij de bevoegde rechter om over te gaan tot de aanstelling van een syndicus. Verder wordt nog gewezen op het feit dat bij gebreke aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Overigens, verklaart de koper het geheel van documenten en inlichtingen waarvan hierboven sprake niet te hebben gekregen, niettegenstaande het verzoek van de instrumenterende notaris. De partijen verzoeken ons evenwel over te gaan tot het verlijden van deze akte.

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de

overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

De koper draagt het bedrag van:

- 1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;
- 2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;
- 4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de toewijzing ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94 paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

De verkoper verklaart dat er geen enkele syndicus is voor het gebouw waarin het verkochte goed zich bevindt.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, geen gemeenschappelijke stookolietank bevindt en dat de verwarming gemeenschappelijk is.

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de mogelijkheid en het nut om, persoonlijk, voorafgaand aan het sluiten van de verkoop, alle inlichtingen in te winnen

omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Bovendien, wordt door de notaris de aandacht van de koper in het bijzonder gevestigd, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de toepasselijke regionale wetgeving, alsook op het belang en de noodzaak om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is, dienst waar de koper voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk aan het goed werd uitgevoerd in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

Beknopte beschrijving

Partijen verklaren ingelicht te zijn van de verplichting van de verkoper om een beknopte beschrijving van het verkochte te verschaffen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige inlichtingen, zoals het in werkelijkheid bestaat.

Om deze plicht te vervullen, verklaart de verkoper de beschrijving te hebben opgesteld. Deze beschrijving werd ter kennis van de koper gebracht, die dit erkent: beide partijen bevestigen dat voormelde beschrijving met de werkelijkheid overeenstemt.

De koper verklaart in dat opzicht ingelicht te zijn dat het hem toekomt om actief de conformiteit van deze beschrijving te controleren ten opzichte van de wettige stedenbouwkundige toestand van het goed, zonder aantasting van de verantwoordelijkheid van de verkoper.

Bestaande toestand

De verkoper verzekert de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken aan het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt als handelsruimte en kelder, zoals blijkt uit de beknopte beschrijving waarvan hierboven sprake. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Onder voorbehoud van wat hieronder wordt vermeld, verklaart de verkoper dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige verklaring waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bedoeld in artikel 98 §1 van het BWRO te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Er wordt aan herinnerd dat er een vereenvoudigd stelsel van regularisatievergunning werd ingevoerd voor wat bepaalde werken betreft die voor 1 januari 2000 werden uitgevoerd, op voorwaarde dat de voorwaarden vermeld in artikel 330 §3 van het BWRO worden nageleefd.

Stedenbouwkundige inlichtingen

Overeenkomstig artikel 275 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), heeft de instrumenterende notaris aan de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

gevraagd, op basis van het formulier en de bijlagen vereist door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 maart 2018 betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen, om hem de stedenbouwkundige inlichtingen af te leveren die van toepassing zijn op het goed.

Het antwoord van de Gemeente Koekelberg, van 20 november 2024, bepaalt letterlijk het volgende:

" *En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 06.11.2024 concernant le bien sis **rue François Hellinckx 13, cadastré 2^e division, section B, n°159/04/P/4** « le LOT 1 étant un garage, un bureau et un atelier (BU.REZ/BU0, selon cadastre) sis au rez-de-chaussée et les caves n^{os} 3 et 4 (C.SS/3/ et C.SS/4/, selon cadastre) sises au sous-sol », nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

**A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX
DISPOSITIONS
REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI
S'APPLIQUENT AU BIEN :**

1°) En ce qui concerne la destination (l'affectation) :

Le bien se situe :

- *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03.05.2001, en zone mixte ;*
- *(1) ~~Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du..., en zone(s) : ... ;~~*
- *(1) ~~Dans le périmètre du permis de lotir (PL) n°... octroyé par... en date du..., en zone(s) : ... ;~~*

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be. Leur contenu est disponible sur le site de la commune : www.koekelberg.be, ou sur demande auprès du service urbanisme.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;*
- *Les prescriptions du PRAS précité ;*
- *(1) La liste avec le solde actualisé des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles par maille est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels/> (CaSBA = carte ; solde voire liste sur le site).*
- *(1) ~~Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;~~*
- *(1) ~~Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité ;~~*

- (1) Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par arrêté du Gouvernement du 21.11.2006 ;
 - La rue François Hellinckx est reprise en « zone générale » en ce qui concerne le placement d'enseignes ou de publicité.
- ~~(1) Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (**RRUZ**) suivant..., approuvé par, le ... ;~~
- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant :
 - Le règlement général sur les bâtisses, arrêté par le conseil communal en séances des 27.02.1948, 06.04.1956 et 13.07.1956.
- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ~~ou~~ zoné (**RCUS** ~~ou~~ **RCUZ**) suivant :
 - Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes paraboliques, approuvé par le conseil communal le 08.02.1996.
 - Le règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, arrêté par le conseil communal le 03.02.2000.
- ~~(1) Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional ... arrêté pa le Gouvernement le ...~~

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.
Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be. Leur contenu est disponible sur le site de la commune : www.koekelberg.be, ou sur demande auprès du service urbanisme.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- ~~(1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au **plan d'expropriation** approuvé par..., autorisant..., à exproprier le bien.~~

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- (1) **Le bien / la parcelle / l'immeuble considéré(e) en question est repris(e) dans le périmètre de préemption « SIMONIS » sur le territoire des communes de Koekelberg et de Molenbeek-Saint-Jean, approuvé par arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 16.06.2022.**
La durée de validité du périmètre soumis au droit de préemption est de sept ans en application de l'article 261 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- ~~(1) Le bien est inscrit sur la **liste de sauvegarde** par arrêté du Gouvernement du... ;~~
- ~~(1) Le bien est **classé** par... du... ;~~
- ~~(1) Le bien fait l'objet d'une **procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement** initiée par arrêté du Gouvernement du... ;~~

- ~~(1) Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;~~
- ~~(1) Le bien fait l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant... ;~~
- ~~(1) Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : **conditions imposées** dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la **procédure de classement** relative au bien concerné / de ne pas le classer ;~~

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel de urban.brussels, le Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- *A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun inventaire des sites d'activités inexploités dans lequel le bien considéré serait repris.*

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

- *La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 05.06.1912 ;*
- ~~*La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du ... et par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du ... ;*~~ • ~~*La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;*~~
- ~~*La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du...;*~~

8°) Autres renseignements :

- *(1) Le bien se situe dans le périmètre du **contrat de quartier durable (CQD)** dénommé « Jacquet » (2021-2027) approuvé par arrêté du Gouvernement bruxellois en date du 23.06.2022 ;*
- *(1) Le bien se situe dans le périmètre du **contrat de rénovation urbaine (CRU)** dénommé 'Autour de Simonis' (2021-2029) approuvé par arrêté du Gouvernement bruxellois en date du 18.03.2022 ;*
- ~~*(1) Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;*~~
- *(1) Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'**inventaire de l'état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 05.03.2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être*

pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be/ ;

- Selon le site de Bruxelles-Environnement, la parcelle n°159/04/P/4 est reprise en catégorie 2 (parcelle légèrement polluée sans risque) à l'inventaire de l'état du sol www.bruxellesenvironnement.be/.
- ~~(1) Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12.04.1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;~~
- Le bien se situe en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (**EDRLR**) ;
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine (**ZRU** de 2020) ;
- Pour toute information concernant les zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) www.bruxellesenvironnement.be/ ;
- Pour toute information concernant la sécurité, la salubrité et l'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la **DIRL** ;
- Pour toute information concernant l'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua (ex-Hydrobru) ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Les **permis d'urbanisme** (actes d'autorisation, permis de bâtir) suivants ont été octroyés,
 - Permis d'urbanisme N°4519-17 délivré le 27.07.1962 pour construire une maison à 2 étages, un atelier et un parking au rez-de-chaussée.
 - Permis d'urbanisme N°6285-30 délivré le 24.11.1983 pour l'agrandissement d'un atelier existant.
 - Permis d'urbanisme N°6971-21 délivré le 20.03.1997 pour l'agrandissement d'un atelier existant.
 - Permis d'urbanisme N°7223/PU-43.01 délivré le 10.04.2002 pour l'agrandissement de l'imprimerie existante (sise au n°13) avec un entrepôt dans un bâtiment existant (sis au n°15-17, parcelle n°158/02/C/7) et la création d'un parking 9 places (sur la parcelle n°158/02/C/7).
- NB** : un passage de 2 mètres de large, a également été autorisé le 10.04.2002, dans le mur séparatif entre l'atelier dans les bâtiments arrière du n°13 et le dépôt du n° 15-17. L'imprimerie a signifié la cessation de ces activités, en date du 01.06.2019.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- ~~(1) Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) ..., dressé le..., ayant pour objet ;~~
- ~~(1) La ou les infractions font l'objet de **poursuites judiciaires** depuis le... ; o (1) La procédure est en cours d'instruction, o (1) Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant..., o (1) Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le... ;~~
- ~~(1) La ou les infractions font l'objet d'une **procédure d'amende administrative** depuis le...,
o (1) Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...,
o (1) La procédure est en cours d'instruction,
o (1) Une décision est intervenue le..., portant sur...,
o (1) Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit,
o (1) Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant ... ;
o (1) Un recours est pendant au Conseil d'Etat ;~~

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Le présent document ne régularise nullement les infractions non connues à ce jour par nos services.

3°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien mise en vente : **activité productive.**
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 2 (aux étages du bâtiment avant).
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de l'ensemble des constructions sur la parcelle : depuis le 10.04.2002, une activité productive sise au rez-de-chaussée et deux caves sises au sous-sol, d'une maison de rapport de 2 logements, répartie comme suit :
 - au sous-sol : les **caves**.
 - au rez-de-chaussée : une **activité productive** (ex-imprimerie).
 - aux 2 étages, à chaque fois : 1 appartement 2 chambres avec terrasse arrière.

Remarque :

Si l'objet de l'acte notarié ne concerne que l'activité productive sise sur la parcelle n°159/04/P/4 (n°13 de la rue), si ce n'est déjà fait, il est **obligatoire** de murer le passage de 2 mètres de large entre l'atelier dans les bâtiments arrière du n°13 et le dépôt du n° 15-17, afin de rendre distinctes ces deux entités.

Observations complémentaires :

- Pour rappel, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :

- depuis le 01.07.1992, toute modification de destination d'un bien ou partie d'un bien,
- depuis le 01.12.1993, toute modification du nombre de logements,
- et depuis le 07.07.2003, toute modification de la répartition des logements.

Les modifications de destination, les divisions ou modifications de répartition réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Fait à Koekelberg, le 20.11.2024. "

De koper verklaart toelichting van deze inlichtingen te hebben gekregen, evenals een kopie van het antwoord van de Gemeente en de bondige beschrijving van het goed die bij deze aanvraag gevoegd werd en door voornoemd Besluit vastgesteld werd.

De koper verklaart dat hij op de hoogte is gebracht van de opmerking van de gemeente over de noodzaak om de 2 meter brede doorgang tussen de werkplaats in de achtergebouwen op nr. 13 en het depot op nr. 15-17 af te sluiten om deze twee entiteiten van elkaar te scheiden en verklaart dat hij dit persoonlijk zal uitvoeren indien noodzakelijk.

Onteigening – rooilijn - inneming

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van onteigenings, noch getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Verlaten, onbewoond of onafgewerkt gebouw

De verkoper bevestigt dat hem geen enkele notificatie werd gestuurd door de gemeentelijke administratie dat het goed geheel of gedeeltelijk verlaten of onbewoond of onafgewerkt zou zijn.

Brusselse Huisvestingscode

Niet van toepassing.

Register van het Onroerend Erfgoed

Uit het schrijven van het gemeentebestuur evenals uit de raadpleging van het Register van het onroerend erfgoed via de site <http://erfgoed.brussels/nl/ontdekken/register-van-het-gevrijwaard-erfgoed?setlanguage=nl> bijgehouden door het Bestuur belast met Stedenbouw blijkt bovendien dat het goed niet is ingeschreven op de bewaarlijst van het onroerend erfgoed.

De verkoper verklaart bovendien niet ingelicht te zijn over een maatregel betreffende het verkochte goed.

- Milieu - Bodembeheer

Vergunning

De verkoper verklaart bij deze dat het goed, voorwerp van deze verkoop, bij zijn weten, niet het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning en dat er in het verkochte goed geen activiteit wordt of werd uitgeoefend welke opgenomen is in de lijst van activiteiten welke zulke vergunning inhouden (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 maart 1999).

Ordonnantie betreffende het beheer van verontreinigde bodems van 5 maart 2009

De partijen werden in kennis gesteld van de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009 inzake het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, die onder andere de verkoper van een onroerend goed verplichten om voorafgaand een bodemattest van Leefmilieu Brussel aan de koper te overhandigen.

De partijen dienen rekening te houden met de sancties vermeld in artikel 75 en 78 van de Ordonnantie voor situaties waarbij de verplichtingen vermeld in de Ordonnantie niet worden nageleefd.

- *Situatie van het goed - bodemattest*

De koper erkent in kennis te zijn gesteld van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussel op datum van 28 november 2024 en waarin alle details staan van de inventaris van de bodemtoestand met betrekking tot het perceel waarop het onroerend goed werd gebouwd waarvan de verkochte privatieve kavel deel uitmaakt. Dit attest schrijft het volgende voor: « *CATEGORIE 2 Parcelle légèrement polluée sans risque* »

De koper verklaart hiervan een kopie te hebben ontvangen.

- *Bijkomende inlichtingen*

De verkoper verklaart dat hij niet over bijkomende inlichtingen beschikt die de inhoud van dit bodemattest zouden kunnen veranderen en verduidelijkt dat, na kennis te hebben genomen van de lijst van risicoactiviteiten van de Ordonnantie, er naar zijn weten geen enkele activiteit wordt/werd uitgeoefend op het perceel grond vermeld in deze akte.

Overstromingsgebieden

De koper verklaart in kennis te zijn gesteld van het resultaat van de raadpleging van de inkaartbrenging van Leefmilieu Brussel op datum van 05 maart 2025 dat het goed van deze overeenkomst:

- zich bevindt in een niet-overstromingsgevoelig gebied;
- zich niet in een risicozone voor overstromingen bevindt.

De koper heeft voorafgaand een kopie ontvangen van de voorgenoemde kaart.

Energieprestatiecertificaat

Niet van toepassing.

Overige administratieve verplichtingen

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

Controle van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van Boek 1, hoofdstuk 2.2., afdeling 2.2.1., onderafdeling 2.2.1.1. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op

de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van “manuele biedingen”), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van “automatische biedingen”).

De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs. Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillendeieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing. De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen:

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (€ 5.000,00).

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet.

Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op *biddit.be* verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven,

evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht. De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris. De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (0,5 %) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf komma vijftig procent (12,50 %). Het bedraagt:

- eenentwintig komma zestig procent (21,60 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma negentig procent (19,90 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma tachtig procent (18,80 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- achttien procent (18 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zeventien komma vijfendertig procent (17,35 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfentachtig procent (16,85 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestien komma vijfenveertig procent (16,45 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- zestien komma tien procent (16,10 %), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfentachtig procent (15,85 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma vijfvijftig procent (15,55 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- vijftien komma vijftien procent (15,15 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma negentig procent (14,90 %), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65 %), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma vijftig procent (14,50 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- veertien komma vijfentwintig procent (14,25 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- veertien komma tien procent (14,10 %), voor prijzen boven driehonderduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- veertien procent (14,00 %), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- dertien komma vijftientachtig procent (13,85 %), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma zeventig procent (13,70 %), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma vijfvijftig procent (13,55 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- dertien komma vijfenveertig procent (13,45 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- dertien komma dertig procent (13,30 %), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- dertien komma vijftien procent (13,15 %), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma negentig procent (12,90 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijftientachtig procent (12,85 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris in functie van het dossier.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
 Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12 % voor het Vlaams Gewest en 12,5 % voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking invoeren tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen

nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abbatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herverilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van honderd euro (100,00 €), betaald op aangifte door Meester Christian HUYLEBROUCK, notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Sint-Jans-Molenbeek, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heb ik, notaris, getekend.